Valtuustoaloite / Maaseudulla sijaitsevien autiotilojen ja talojen kartoitus

KHALL 17.03.2026 § 45

Kunnanjohtaja

Hallintosäännön 19. luvun 161 §:n mukaan kunnanhallituksen on vuosittain huhtikuun loppuun mennessä esitettävä valtuustolle sen toimivaltaan kuuluvista aloitteista ja niiden johdosta suoritetuista toimenpiteistä. Valtuusto voi samalla päättää, mitkä aloitteista on loppuun käsitelty.

Kuntalaissa ei säädetä valtuutetun tai muun luottamushenkilön aloiteoikeudesta. Valtuutettu saa vireille asioita tekemällä valtuustoaloitteen.

Kuntalain 23 §:n mukaan valtuuston tietoon on saatettava vähintään kerran vuodessa sen toimivaltaan kuuluvissa asioissa tehdyt aloitteet ja niiden johdosta suoritetut toimenpiteet.

Asian vireilletulo / aikaisempi käsittely:
Kunnanvaltuusto 24.2.2026 § 11
Liite 5

Ajalla 1.1.-30.6.2026 saapuneet valtuustoaloitteet käsitellään kunnanhallituksen ja -valtuuston marraskuun 2026 kokouksissa.

Lisätietoja asiasta antaa kunnanjohtaja Mika Kilpeläinen, puh 044 750 2111 tai sähköpostitse mika.kilpelainen@sotkamo.fi

Kunnanjohtaja
Ehdotus

Kunnanhallitus

1) päättää lähettää valtuustoaloitteen hallinnon toimialalle valmisteltavaksi. Vastuuvalmistelijana toimii maaseutupäällikkö Jari Korhonen.

2) päättää, että vastaus valtuustoaloitteeseen valmistellaan kunnanhallituksen marraskuun 2026 kokoukseen.

Kunnanhallitus
Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanjohtaja Mika Kilpeläinen siirtyi etäyhteydelle asian käsittelyn jälkeen klo 17.09.

Otteet

Maaseutupäällikkö Jari Korhonen

KHALL 17.11.2026 § 182

Sotkamossa on taajaman ulkopuolella 1210 tyhjillään olevaa vakinaiseen asumiseen tarkoitettua rakennusta. Tilastokeskuksen mukaan Sotkamon omakotitalokannasta vuonna 2024 oli 14 prosenttia vailla vakinaisia asukkaita. Vailla vakinaista asumiskäyttöä olevien omakotitalojen kauppa ja vuokramarkkinat toimivat verkkaisesti. Kiinteistönvälitysyrityksillä on toistuvasti listoillaan etenkin 1940–1970-luvuilla rakennettuja kohteita oheisrakennuksineen.

Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n ennusteen mukaan Suomen asuntokuntien määrä kasvaa vuoteen 2050 mennessä 140 000 kappaleella. Samaan aikaan asumisen ennustetaan keskittyvän suurille kaupunkialueille, jonka seurauksena maaseudulla ja seutukaupungeissa jäisi tyhjilleen 100 000 asuntoa. Tällä hetkellä asuminen tiivistyy siten, että asuntokuntien henkilömäärä keskimääräisesti kasvaa. Tämän katsotaan johtuvan asumiskustannusten noususta samaan aikaan, kun osalla väestöstä asumiseen käytettävissä oleva osa tuloista on alentunut.

Maaseutualueiden väkiluvun aleneminen on osa yhteiskunnallista systeemistä kokonaisuutta. Koko länsimaita koskevan syntyvyyden laskun lisäksi taustalla on isona tekijänä elinkeinorakenteen muutos kuten alkutuotannon tuottavuuden voimakas kasvu ja palvelutuotannon merkityksen korostuminen. Maaseutuasumiseen liittyvät lukuisat eri lähestymistavoilla tunnistetut edut ja yhteiskunnalliset hyödyt jäävät usein irrallisiksi myös kuntien poliittisessa päätöksenteossa.

Ympäristöministeriön Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028 määrittelee tavoitteiksi mm. *oikeuden hyvään ja kohtuuhintaisen asumiseen, tarjonta vastaa eri väestöryhmien tarpeisiin ja asuinalueet ovat sosiaalisesti kestäviä, asuntotarjonta vastaa työmarkkinoiden toimivuutta ja tukee alueiden elinvoimaisuutta, asuntopolitiikalla vastataan asuntomarkkinoiden riskeihin ja rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöt ovat kestävällä tasolla.* Voidaan todeta, että ainakin taloudellisesta, ekologisesta ja maaseudun elinvoiman näkökulmasta tarkasteltuna maaseudun vapaan asuntokannan tulevaisuudella on iso yhteiskunnallinen merkitys.

Rakennustekninen näkökulma on taajamien ulkopuolisen autiotaloilmiön taustalta helposti tunnistettavissa kauppaa jarruttavana tekijänä. Asuinkiinteistössä on usein ollut asumiskäytössä ollessaankin korjausvelkaa. Vuosia kesäkäytössä ja etenkin autiona ollessaan rakennuksen kunto on alentunut edelleen merkittävästi samalla, kun asumisen standardit ovat ottaneet ison loikan.

Ekonomisesta näkökulmasta rakennuksen asumiskelpoiseksi, puhumattakaan nykyisten asumisen vaatimusten mukaiseksi, saattaminen vaatii helposti kymmenien tuhansien eurojen investoinnit. Korjaustoimien kannattavuusraja riippuu mahdollisuudesta käyttää remontoimisessa omaa työpanosta. Kiinteistön ostajan on syytä tunnistaa rakennuksen kunnostamistarpeeseen liittyvä taloudellinen riski ennen kohteen

kunnostamista, mutta myös kunnostamisen jälkeen. Yhteiskunta rakentuu työvoiman nopealle liikkuvuudelle. Nykytilassa etäällä taajamasta sijaitsevan talon myyminen nopeasti ja kannattavasti on vaikeaa, joka voi rajoittaa työn perässä muuttamista.

Pankkeja kritisoidaan yleisesti nihkeästä suhtautumisesta haja-asutusalueen asuntokaupan ja kohteiden remontoinnin rahoitukseen. Rahoituksen huonon saatavuuden nähdäänkin olevan merkittävä syy maaseutuasumisen ja tältä osin elinvoiman rakenteellisiin ongelmiin.

Autiotaloihin liittyy myös sosiaalinen näkökulma. Autioksi jääneissä taloissa on asunut ihmisiä. Heille on muodostunut kotiinsa muistoja sekä erilaisia siteitä, haaveita ja suunnitelmia. Niistä luopuminen koetaan vaikeaksi. Kun näitä - usein syntymäkotiin liittyviä - muistoja on samaa rakennusta ja pihapiiriä kohtaan useilla omistajilla, kynnys ratkaisujen tekemiseen on korkea. Näin saattaa olla siitäkin huolimatta, että autiotalon omistajien taloudelliset resurssit ja ajankäyttö ovat sitoutuneet kokonaan muihin asioihin.

Suomalaisten kotitalouksien varallisuus on hyvin pitkälti kiinnittynyt omassa asuinkäytössä oleviin asuntoihin. Vailla vakinaista asumiskäyttöä olevat maaseudun asuinkiinteistöt muodostavat runsautensa vuoksi nekin merkittävän kansallisen varallisuuden. Autiotalot ovat erityisen epälikvidiä varallisuutta alavireisen markkinan ja täynnä epävarmuuksia olevan toimintaympäristön vuoksi.

Maaseutuasumisen edistämiseksi on kuitenkin tehtävissä poliittisia valintoja niin EU:n, valtakunnan kuin paikallisella tasolla. Palveluverkkoja koskevat ratkaisut, eri energiatuotteiden hintojen muodostuminen, liikkumisen vaihtoehdot ja kustannukset sekä tiestön korjaus- ja ylläpitovastuun jakautuminen ovat keskeisiä tekijöitä asumisen kokonaiskustannuksia laskettaessa.

Maaseutuasumista onkin katsottu eripuolilla Suomea uusista näkökulmista. Autiotaloihin liittyy iso potentiaali. Myönteisten asioiden löytäminen vaatii poikkeamista kapeista, taloudellisista tarkastelutavoista ja uudisrakentamista suosivasta rakennusteknisestä ajattelusta.

Autiotalojen kunnostamiseen liittyviä mahdollisuuksia voi tarkastella määrittämällä talon käyttömahdollisuuden laajemmasta kuin pelkästään teknisestä näkökulmasta. Useat näkökulmat ovat jäämässä vähälle huomiolle kuten alueellinen, ajallinen, kulttuurillinen, toiminnallinen ja taloudellinen näkökulma. Nämä käsitteet ovat moniselitteisiä ja laajoja.

Valtuustoaloitteessa kuvataan maaseutuasumiseen kohdistunutta kiinnostusta. Suomen väestörakenteen takia yksinasuminen lisääntyy maaseutualueillakin. Toisaalta havaintojen mukaan tyypillisiä maallemuuttajia ovat 30–40-vuotiaat. Varsinaisen asumisen lisäksi näillä väestöryhmillä on ammattiin, yritystoimintaan, elämäntapaan ja harrastuksiin liittyviä ”tilan tarpeita”. Yhteiskuntatutkimuksen kannalta

tämän tyyppisessä asumisessa korostuvat ajalliset, alueelliset, toiminnalliset ja taloudelliset syyt. Maaseudun asuntopotentiaalin hyödyntäminen tarjoaa asumisratkaisuja erilaisille väestöryhmille, jota em. Asuntopoliittisella kehittämisohjelmalla ja tavoitellaan.

Eri selvitysten perusteella korjausrakentamisen katsotaan pienentävän ympäristölle aiheutuneita haittoja ja on siten ekologista. Rakennuksen purkamisen aiheuttamilta kustannuksilta ja rakennusjätteen kertymiseltä vältytään. Korjausrakentamisessa tarvittavien tarvikkeiden määrä on uudisrakentamista pienempi. Remontoimalla voidaan säilyttää rakennuksen kulttuurisia arvoja, jopa korostaa niitä. Rakennuksissa on usein minimissään käyttökelpoisia materiaaleja käytettäväksi muissa kohteissa. Nämä seikat tukevat Sotkamon kuntastrategiassa asetettuja tavoitteita.

Autiotaloihin liittyvää positiivista murrosta on edistetty hanketoiminnalla eri puolilla Suomea. Asian esille nostaminen on herättänyt laajaa kiinnostusta paikallisyhteisöissä ja mediassa.

Mikäli kunnanvaltuusto hyväksi katsoo, kunta hakee selvityshankkeen. Hankeselvityksessä luokitellaan kaava-alueen ulkopuolella olevien asumattomien omakotitalojen markkinoille tuonnin potentiaalia, omistajarakennetta ja korjausrakentamisen edellytyksiä. Autiotalojen ja -tilojen iso määrä, yli 1200 kappaletta, vaatii tarkempaa luokittelua kehittämistoimenpiteiden valitsemiseksi ja kohdentamiseksi. Selvityshankkeessa on tärkeää ratkaista myös tietosuojan ja -turvan vaatimukset, jotka osaltaan ratkaisevat käytettävissä olevat kehittämistoimet.

Seuraavaksi varsinaisessa hankkeessa toteutetaan Sotkamon kunnan nettisivuille alusta, johon myyntiin tai vuokraukseen soveltuvien kohteiden yleistiedot julkaistaan omistajan niin aktiivisesti halutessa. Kehittämistyön tuloksena muodostuu tonttipörssin kaltainen yleisesittely kaupan tai vuokrattavissa olevista haja-asutusalueen omakotitalokiinteistöistä.

Kohteiden löytämisessä ja asian markkinoimisessa on kyläyhteisöillä ollut merkittävä rooli eri puolilla Suomea toteutetuissa vastaavissa kehittämistoimissa. Hankkeessa selvitetään myös asumiskokeilujen mahdollisuus sekä kylien ja kylätalojen rooli asumiskokeilujen mahdollistamisessa. Tämäkin on Sotkamon kuntastrategian mukaista.

Rakennusvalvonnan rinnalla esitän kehitettäväksi korjausrakentamiseen keskittyvää rakennusneuvontaa. Asuinrakennusten lisäksi käyttötarkoituksen muuttamisen ja korjausrakentamisen tarvetta on myös tuotanto- ja julkisrakennuksissa. Yksi tapa edistää rakennuskulttuurin ja rakennetun ympäristön säilymistä, kestävää kehitystä ja olemassa olevaa rakennuskantaa hyödyntävää ajattelua on myönteisen esimerkin näyttäminen kunnan omissa kohteissaan ja hankkeissaan.

Lisätietoja asiasta antaa maaseutupäällikkö Jari Korhonen, puh. 044 7502 134 tai jari.korhonen@sotkamo.fi

Kunnanjohtaja
Ehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että edellä esitelty kesken oleva aloite on asianmukaisesti käsitelty ja on annettu riittävä selonteko tehdyistä toimenpiteistä.

Kunnanhallitus päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Kunnanhallitus
Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että maaseutupäällikkö Jari Korhonen ja tekninen johtaja Harri Helenius olivat asiantuntijoina asian käsittelyn aikana ja poistuivat kokouksesta ennen päätöksentekoa.

KVALT 24.11.2026
186/00.02.00/2026

Kunnanhallitus
Ehdotus

Kunnanvaltuusto päättää, että edellä esitelty kesken oleva aloite on asianmukaisesti käsitelty ja on annettu riittävä selonteko tehdyistä toimenpiteistä.

Kunnanvaltuusto
Päätös